

경제정책조정회의 안건

『8.31 부동산제도 개혁방안』 발표 후 부동산시장 동향 및 전망

2005. 10. 7

건 설 교 통 부

목 차

I. 부동산시장 동향	1
1. 주택 매매시장	1
1) 지역별 가격동향	1
2) 규모별 가격동향	2
3) 주택 거래동향	2
2. 주택 전세시장	3
1) 가격동향	3
2) 가격상승 원인	4
3. 토지시장	5
II. 향후 부동산시장 전망	6
1. 주택 매매 및 토지시장	6
2. 주택 전세시장	7
III. 향후 대처방안	9
1. 주택매매 및 토지시장	9
2. 전세시장	10

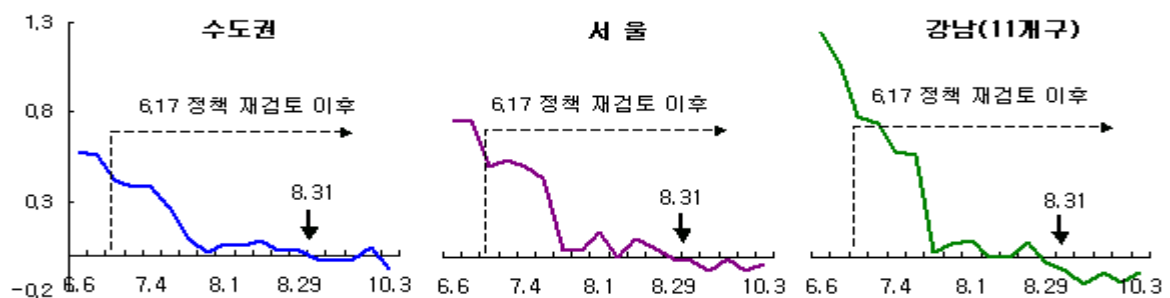
I. 부동산시장 동향

1 주택 매매시장

1) 지역별 가격동향

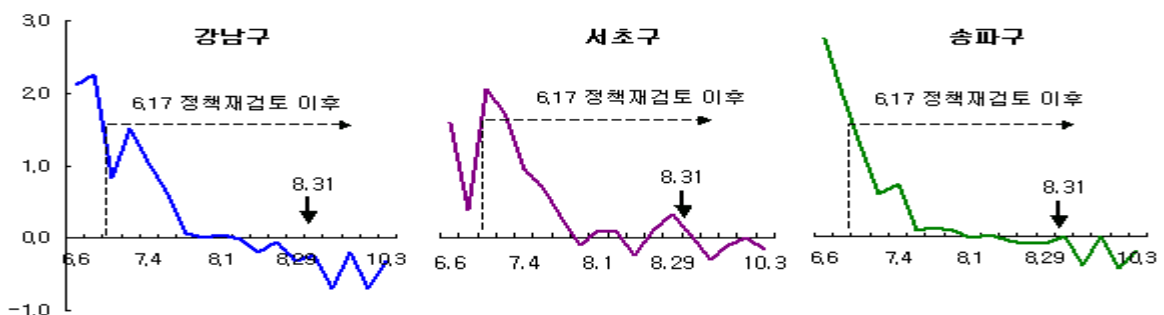
□ (수도권) 8.31 정책발표 후 강남 중심 하향 안정세 뚜렷

- 정책발표 후 5주간 수도권 0.1%, 서울 0.2%, 강남 0.5% 하락



□ (강남3구) 정책발표 후 재건축 중심으로 5주간 1.3% 하락

- 강남·서초·송파구 각각 2.2%, 0.5%, 1.1% 하락
 - 재건축은 강남·서초·송파구 각각 5.5%, 1.5%, 3.3% 하락
- * 실거래가 분석 결과, 대책발표 전후 대치 은마(34평) 9.7억 → 8억원 (△18%), 도곡 삼성래미안(47평) 12.6억 → 10.1억(△20%)



□ (신도시) 분당, 용인 등도 7월 중순 이후 안정세 지속

- 분당은 정책발표 후 0.4% 하락(최근 11주 연속 0%이하 상승률)
- 상승세가 지속되던 용인도 주간변동율이 최근 3주 연속 0.0%

□ (송파 신도시·뉴타운 주변) 9월 중순 이후 호가 조정국면

- 강남권 주택시장 하락세, 강력한 투기억제시책, 뉴타운 면적 축소, 토지거래 허가요건 강화로 매수세 실종

* 투기단속반투입(9.4), 입주권 중과 입법예고(9.7), 신고지역 지정(9.8)

* 10.5일 현장점검 결과, 단독·빌라 평당가격이 약 3~4백만원 하락

2) 규모별 가격동향

□ 강남은 규모별 가격변동을 격차가 완화되는 가운데, 전 평형이 하락세, 강북은 보합세

강남 3구	'05.7월	8월	9월	10.3일
소형	0.0	-0.9	-2.6	-0.6
중형	2.8	0.0	-0.5	-0.1
대형	2.4	0.4	-0.2	-0.1

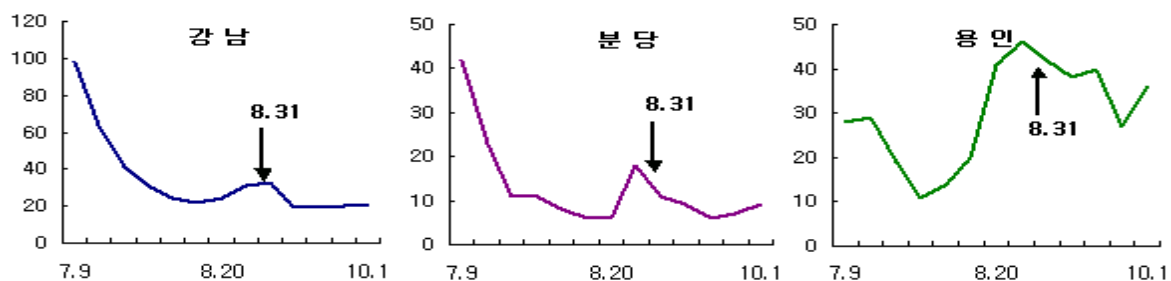
* 강북 : 대형 0.8%(6월)→0.5%(9월), 소형 -0.2%(6월)→0.4%(9월)

3) 주택거래 동향

□ (거래동향) 호가차이가 확대되면서 거래성사율이 하락

- 9개지역 주택거래가 8월말 주간 209건→9월말 148건으로 감소

* 강남, 송파, 서초, 강동, 용산, 분당, 과천, 용인, 창원



□ (신규분양) 청약경쟁을 둔화 등 실수요자 위주 시장으로 재편

* 1순위 경쟁율 : 서울 동시분양 10:1(8월) → 1:1(9월) → 0.2:1(10월)

* 초기계약율(9월) : 화성 봉담 신창 50%, 대전 동구 풍림 85% 등 대체로 양호

1) 가격동향

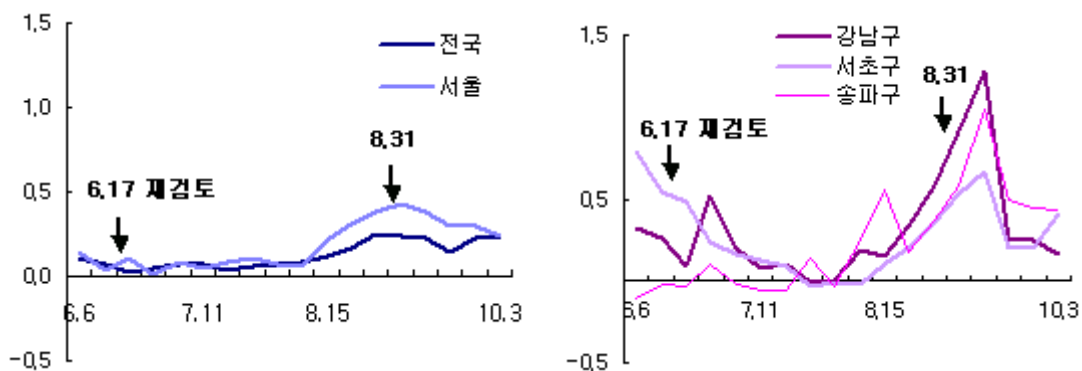
□ (지역별) 8월들어 주간 0.2%~0.3%의 상승률을 보이던 전국 주간 상승률이 추석을 고비로 0.1~0.2%로 둔화

○ 수도권 및 서울도 8월말에 비해 주간 상승률이 둔화

* 수도권 0.4%(8월말) → 0.2%(10.3), 서울 0.4%(8월말) → 0.2%(10.3)

- 특히, 급등세를 보이던 강남 3구 상승률 둔화세 뚜렷

* 강남3구 1.0%(9.12) → 0.3%(10.3)



○ 분당·용인은 여타 지역에 비해 상대적으로 상승률이 높긴 하나, 9월초 주간 1%대 → 10월 0.7%내외로 둔화

* 분당 1.7%(9.12) → 0.7%(10.3), 용인 1.1%(9.12) → 0.8%(10.3)

□ (유형별) 서민들이 주로 거주하는 단독·연립은 하락세 지속, 아파트는 중대형 중심 상승(9월까지 대형 6.3%, 소형 3.1% 상승)

구 분	단독	연립	아파트
'05.9월 누계	-1.6%	-0.8%	4.0% (대형 6.3%, 소형 3.1%)

2) 최근 전세가 상승 원인

□ 이사철 등 계절적 요인

- 예년의 경우도 8~9월은 이사철로 전세가격이 강세
 - 금년 9월 서울 아파트 전세값 상승률은 과거 20년 평균(2.3%)보다 낮은 1.7% 수준

* 20년 평균 : 1.1%(8월)→2.3%(9)→0.1%(10)→-0.9%(11)→-1.1%(12)

□ 광범위한 재건축 추진

- 강남3구의 경우 사업시행인가를 받고 재건축을 추진하고 있는 단지가 약 4만세대 → 주택멸실로 전세수요 증가요인

* 재건축 인가 : 6,523호('02)→12,030('03)→17,157('04)→4,478('05)

□ 주택 구매수요가 전세수요로 전환

- 집값하락 예상으로 주택구매 수요의 상당 부분이 전세수요로 전환된 반면, 매물증가로 전세공급은 감소

□ 금년 상반기 매매가 상승에 따른 전세가 조정

- 최근 전세값 상승지역은 여타 지역에 비해 전세가격이 매매가격에 비해 현저히 낮은 지역

* 전세/매매가 비율 : 전국 48.6%, 서초 35.4%, 분당 35.4%, 용인 33.6%

- 8.31 종합대책으로 집값상승 기대가 꺾이면서, 이미 오른 매매가에 따라 전세값이 현실화되고 있다는 분석

□ 전세수요의 비탄력성

- 전세가격이 상승해도 자녀교육, 직장, 대인관계 등 현실적 요인으로 단기간에 거주지 이전이 제한적

3 토지시장 동향

- 8월중 전국 지가상승률은 0.45%(1~8월 누계 3.63%)로 4월 이후의 높은 상승세가 7월 이후 다소 둔화

* 지가상승률(%): (05.1/4분기)0.76→(4월)0.53→(5)0.56→(6)0.79→(7)0.47→(8)0.45

□ 8월 지역별 동향

- 서울(0.69%), 경기(0.47) 등 수도권 지역(0.57)은 뉴타운, 신도시, 미군기지 이전, 경제자유구역 추진 등으로 높은 상승률
- 대전(0.53), 충남(0.44), 충북(0.41) 등 충청권은 행정복합도시 등의 영향으로 상대적으로 높은 상승률 지속
- 여타 시·도(전지역 0.4% 미만)는 비교적 안정세
- 시·군·구별로는 기업도시, 서울 뉴타운 추진지역 등이 높은 상승률

* 8월중 지가 급등지역(%)

①전북 무주군(2.2) ②전남 무안군(1.8) ③서울 용산구(1.7) ④서울 서대문구(1.6)
⑤서울 송파구(1.6) ⑥서울 동대문구(1.2) ⑦충남 공주시(1.1) ⑧서울 성동구(1.0)

□ 8.31 대책 이후 토지시장 동향

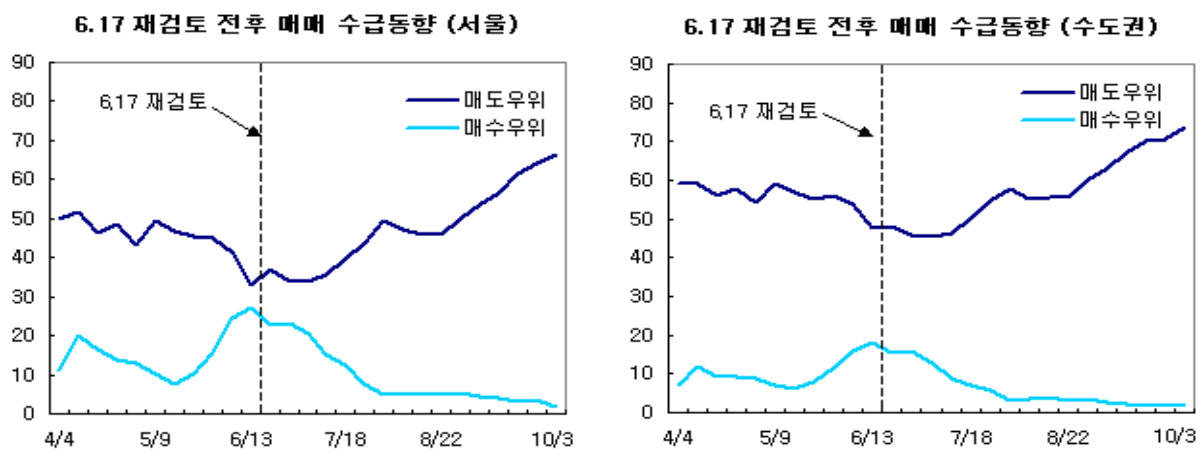
- 안정대책 등의 영향으로 주요 지역의 거래량이 한산한 가운데 안정적인 상태
 - 강력한 토지시장 안정대책 발표로 투자심리가 급랭
- 송파구 마천·거여지구 개발발표에 따라 인근지역(송파구, 성남시 복정동 등) 호가가 상승하였으나, 거래는 없는 상태

Ⅱ. 향후 부동산시장 전망

1 주택매매 및 토지시장

1) 매매시장 : 수익률 하락 및 공급확대로 하향안정세 전망

□ (수요 측면) 세제강화에 따른 투자수익률 하락 및 담보대출 제한, 집값하락 기대 형성으로 투기적 가수요 감소



□ (공급 측면) 실수요 위주의 안정적 공급

- 구체적이고 가시적인 공급대책으로 수도권 수급불균형이 해소되는 동시에 공공부문의 주택수급조절능력도 향상

* 공공택지 공급확대 등으로 연 6만호 추가공급 → 수도권 부족해소

* 공공택지내 공급비율(40→50%이하) 확대 → 중대형 부족해소

2) 토지시장 : 수익성 및 환금성 하락으로 안정세 전망

□ (시장전망) 개발사업 후보지 인근은 국지적 불안소지가 남아 있으나,

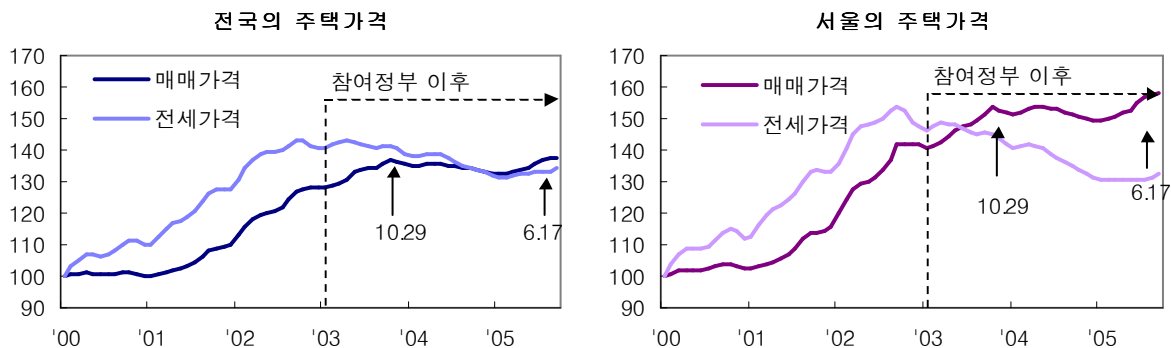
- 세제강화에 따른 수익성 하락 및 토지거래허가제 강화에 따른 환금성 하락 등으로 지가상승세가 대폭 둔화 전망

2) 전세시장

◆ 국지적 수급불균형으로 일부지역의 상승세가 지속될 가능성이 있으나, 10월 이후 전반적 안정세 회복 전망

□ 주택보급률이 크게 높아진 '02년(전국 100.6%, 수도권 91.6%) 이후 전세가격은 대세 안정기로 진입

- 주택이 절대 부족한 '02년 이전에는 전세가가 매매가 선도
- '02년 이후에는 매매가 상승에도 불구하고, 전세가는 안정



□ '05년 이후 수도권의 아파트 입주물량이 풍부해 전세가격의 지속적 상승에는 한계

- 건설실적은 3~4년후, 입주물량은 당해년도 전세가에 영향



- 서울 아파트 입주물량도, '03년에 사업승인이 집중됐던 재건축의 입주가 시작되는 '08년 이후 증가 전망

구 분	'01	'02	'03	'04	'05	'06	'07	'08	'09	'10
수도권	174천	189	161	159	200	204	209	260	290	288
서울	56천	52	87	78	51	55	61	75	83	81

* '05.10~12월 중 강남3구 주택입주물량 약 6천호(강남3구 자료)

□ 계절적으로도 10월 이후부터는 전세가 상승률 둔화 예상

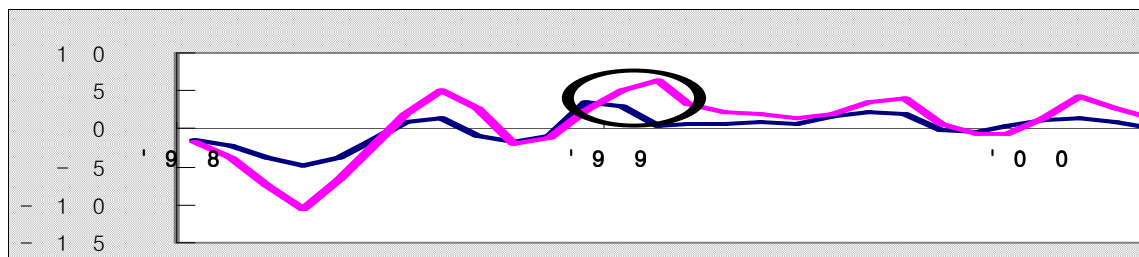
- 80년대말 및 외환위기 이후 등 공급부족 시기에도 예외 없이 10월에 들어서면 전세값 상승률이 대폭 둔화

* 서울시 아파트 전세가격 월간 변동율(%)

구 분	80년대 후반			외환위기 후(2000년대 초)		
	'88	'89	'90	'00	'01	'02
9월	-0.2	6.9	2.9	2.4	3.4	0.8
10월	-1.2	3.5	0.5	1.1	0.4	-1.4

□ 8.31 대책 효과가 확산되어 매매가격의 하향 안정기조가 정착될 경우 전세가격만의 지속적 상승은 한계

- 99년 봄이사철을 제외하면 매매가 하락기에는 전세가도 하락



□ 다만, 단기적으로는 국지적 불안 가능성 존재

- '05년 서울 아파트 입주물량이 예년에 비해 부족
 - 실제 중개업소 대상 조사결과, '03 ~ '04년 9월에 비해 공급이 부족하다는 응답비율 증가

* 공급부족 응답비율 : 72%('02.9)→53('03.9)→33('04.9)→67('05.9)

- 또한, 강남·분당 등 선호지역내 중형 이상 아파트의 경우 稅부담 전가 유인 등으로 전세값 강세 유지 가능성
 - 저금리 지속, 우수한 교육여건 등으로 이들 지역에 대한 전세수요가 당분간 유지될 가능성
 - 이 경우 집주인이 稅부담 증가(예상)분을 전가시키기 용이

Ⅲ. 향후 대처방안

1 주택매매 및 토지시장

- ◆ 신속한 입법으로 안정적 기대관리 및 정책신뢰성 확보
- ◆ 송파신도시, 기존택지지구 확대 등 공급대책 차질없이 추진

□ 당정간 긴밀한 협의를 통해 신속한 입법 추진

- 8.31 제도개혁방안의 성패는 차질없는 후속조치를 통한 정책신뢰성 확보에 달려있는 만큼, 신속한 입법조치 추진

* 입법추진 현황

- 도시구조개선특별법 제정안(10월중 제출예정)을 제외한 주택, 토지, 세제 분야 13개 제·개정안 모두 국회 既제출

□ 관계부처간 협조체제 구축으로 공급대책 차질없이 추진

- 송파신도시 및 기존택지지구 확대 등 차질없는 공급정책 추진을 위해서는 관계부처 협조가 필수적

- 긴밀한 협조체제 구축을 위해 관계부처 협의체* 구성(9.9)

* 국조실 주관으로 재경부·건교부·국방부·환경부 국장급으로 구성 (기예처·농림부·지자체는 필요시 참석)

□ 시장 및 언론상황 상시점검 및 즉시 대응체제 구축

- 이상징후 감지시, 현장점검 및 단속강화
- 과장·왜곡 보도 즉시 대응, 분석·통계자료 先 제공

◆ 단기적 상승 우려가 남아 있는 만큼, 무주택서민 등의 주거불안이 초래되지 않도록 사전에 철저한 대책 강구

1) 단기대책 : 무주택 서민에 대한 금융지원 강화

□ 전세자금 및 주택구입자금 지원 확대

○ 국민주택기금 전세자금 지원금리 인하

구 분	지원대상	지원금리	지원한도	'05년 실적/예산
영세민 전세자금	일정금액이하 전세계약 채결자(수도권 5천만원)	3.0 → 2.0 %	35백만원 ~ 21백만원	2,272억/ 6,000억
근로자서민 전세자금	연소득 3천만원 미만	5.0 → 4.5 %	6천만원	6,436억/ 9,700억

○ 관계부처 협의를 거쳐 주택금융공사의 전세보증 정상화(9.16)

* 현재 신용등급 6등급 → 8등급까지 보증대상 확대

○ 주택구입자금 지원 확대 → 자가보유 촉진 및 전세수요 감축

구 분	개선방안
국민주택기금 구입자금	.주택구입자금 : 지원예산 증액 1.5조원 → 2조원, 연소득 2천만원 이하 세대는 현행(5.2%)보다 0.5~1.0%p 금리 인하 .생애최초 주택구입자금 지원도 재개
주택금융공사 모기지론	.연소득 2천만원 이하인 최초주택구입자 금리 우대 - 일반 모기지론(6.25%)에 비해 0.5~1.0%p 금리 인하

□ 추진상황 및 계획

○ 국민주택기금 지원 강화 : 현재 기금운용계획변경안 마련 중
→ 관계부처 협의(10월초) → 기금운용계획변경·시행(10월중)

○ 주택금융공사 모기지론 금리 인하(재정부) : 10월 중(잠정)

2) 중장기대책 : 서민 주거공간 확충 및 안정적 주택공급

□ 장기임대주택 공급확대를 통해 서민 주거공간 확충

○ 국민임대주택 100만호 건설계획을 차질 없이 추진

- '04~'07년 연 3만호 내외, '08년 후 연 10만호 입주 예정

구 분	'01	'02	'03	'04	'05	'06	'07	'08
입주(예정)	3천호	8	10	26	24	28	34	94

* '03~'04년중 목표 18만호 대비 90.7%인 163천호를 건설

○ 기존 시가지내에서 다양한 유형의 임대주택 공급 확대

- 다가구 매입임대주택을 '15년까지 총 5만호(연 4,500호) 공급

* 9.9일 현재 16,698호 신청접수, 601호 계약체결, 나머지는 실태조사 중

- 기존주택 전세임대를 통해 '15년까지 총 1만호 공급

* '05년 시범사업(500호) : 10월까지 입주자 선정(현재 신청완료)

○ 민간장기임대주택 건설 활성화 대책 차질 없이 추진

- 택지, 세제 등 인센티브 부여 및 재무적 투자자 참여유도

□ 공공부문 역할 강화를 통해 안정적 주택공급 기반 확보

○ 전세가격 안정을 위해서는 지방의 예에서 보듯 수도권의 주택보급률 100%를 조속히 달성할 필요

- 공공택지 공급확대, 주택공영개발 도입 등 8.31 대책 후속 조치를 신속히 추진하여 매년 30만호 이상을 원활히 공급

전세시장 동향을 예의 주시하면서, 이상징후 발생시 전세 자금 지원예산 확대 등 서민주거 안정을 위한 추가대책 강구

참고 1

지역별 매매가격 동향

(단위:%)

구 분	'03	'04	'05.9 (누계)	'03~'05.9 (누계)	8.29~ 10.3	9.12	9.19	9.26	10.3
전 국	5.7	-2.1	3.9	7.5	0.2	0.0	0.0	0.1	0.0
수도권	7.4	-2.9	5.0	9.5	-0.1	0.0	0.0	0.0	-0.1
서 울	6.9	-1.4	5.7	11.2	-0.2	-0.1	0.0	-0.1	0.0
강 남	10.5	-1.6	8.5	17.5	-0.5	-0.1	-0.1	-0.1	-0.1
강남3구	-	-	-	-	-1.3	-0.5	-0.1	-0.4	-0.2
강남구	-	-2.0	14.4	12.4	-2.2	-0.7	-0.2	-0.7	-0.3
서초구	-	-1.3	18.7	17.4	-0.5	-0.3	-0.1	0.0	-0.2
송파구	-	-1.4	13.3	11.9	-1.1	-0.4	0.0	-0.4	-0.2
강동구	-	-1.5	8.6	7.1	-3.0	-1.0	-0.5	-0.6	-0.6
강 북	2.9	-1.2	2.8	4.5	0.3	0.0	0.1	0.0	0.0
마포구	-	-3.8	4.5	0.7	0.2	0.1	0.1	0.0	0.0
종로구	-	0.8	5.4	6.1	1.3	0.2	0.4	0.2	0.3
용산구	-	5.1	10.0	15.1	0.1	0.0	0.0	0.0	0.0
광역시	4.6	-2.1	2.1	4.7	0.1	0.0	0.0	0.0	0.0
분당	-	-4.6	26.2	21.7	-0.4	-0.1	-0.1	0.0	-0.1
과천	-	-2.8	25.2	22.4	-2.4	-0.6	-0.2	-0.5	-0.9
용인	-	-2.0	12.8	10.8	0.2	0.1	0.0	0.0	0.0

▶ 자료 : 국민은행, 월간조사 표본 13,240개, 주간조사 표본 2,730개 표본

참고 2

지역별 재건축가격 동향

(단위:%)

구 분	'03	'04	'05.9 (누계)	'04~'05.9 (누계)	8.29~ 10.3	9.12	9.19	9.26	10.3
강남3구	-	-	-	-	-3.3	-1.2	-0.3	-1.1	-0.6
강남구	-	-3.9	22.4	17.6	-5.5	-1.9	-0.5	-1.8	-0.8
서초구	-	0.7	31.3	32.2	-1.5	-0.5	-0.2	-0.3	-0.4
송파구	-	6.5	31.0	39.5	-3.3	-1.3	-0.3	-1.1	-0.5
강동구	-	1.7	20.1	22.2	-6.3	-2.1	-1.1	-1.4	-1.1
과천	-	3.6	29.2	33.9	-2.9	-1.0	-0.2	-0.6	-0.5

▶ 자료 : 국민은행, 주간조사 표본 2,730개 표본

참고 2

지역별 전세가격 동향

(단위:%)

구 분	'03	'04	'05.9 (누계)	'03~'05.9 (누계)	8.29~ 10.3	9.12	9.19	9.26	10.3
전 국	-1.4	-5.0	1.9	-4.5	1.3	0.2	0.1	0.2	0.2
수도권	-3.3	-7.2	2.4	-8.0	1.8	0.3	0.2	0.2	0.2
서 울	-3.9	-7.2	0.8	-10.3	2.0	0.4	0.3	0.3	0.2
강 남	-3.0	-7.5	2.5	-8.0	2.5	0.5	0.4	0.4	0.3
강남3구	-	-	-	-	2.7	1.0	0.3	0.3	0.3
강남구	-	-8.3	4.4	-3.9	2.9	1.3	0.3	0.3	0.2
서초구	-	-4.1	10.7	6.6	2.0	0.7	0.2	0.2	0.4
송파구	-	-9.0	2.3	-6.7	3.0	1.0	0.5	0.4	0.4
강동구	-	-6.2	1.7	-4.5	2.3	0.9	0.2	0.3	0.5
강 북	-4.8	-7.0	-0.9	-12.6	1.3	0.2	0.2	0.2	0.2
마포구	-	-7.0	-2.4	-9.4	0.9	0.1	0.3	0.0	0.3
종로구	-	-3.8	0.4	-3.4	0.2	-0.1	0.0	0.1	0.3
용산구	-	-3.7	0.9	-2.8	0.9	0.1	0.1	0.4	0.3
광역시	-1.3	-4.4	0.7	-4.9	0.7	0.1	0.1	0.2	0.2
분당	-	-7.5	23.7	16.2	6.5	1.7	1.5	0.9	0.7
과천	-	0.3	5.3	5.6	-1.0	-0.5	-0.3	-0.3	0.4
용인	-	-10.5	16.3	5.8	4.4	1.1	0.6	0.7	0.8

▶ 자료 : 국민은행, 월간조사 표본 13,240개, 주간조사 표본 2,730개 표본